

HUUROVEREENKOMST LEEGSTANDSWET

Aangepast model gemaakt door Pararius B.V. op 9 August 2016.

De ondergetekenden:

Eigenaar	Huurder 1	Huurder 2

In aanmerking nemende:

- Dat verhuurder eigenaar is van de woonruimte gelegen aan de _____ te _____
- Dat verhuurder slechts voor een tijdelijke periode de hierna met "het gehuurde" aan te duiden woning wil verhuren in verband met de voorgenomen verkoop daarvan;
- Dat Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarin de woning is gelegen voor het gehuurde aan de eigenaar van het gehuurde een vergunning hebben verleend tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in art. 15 Leegstandwet in verband met de voorgenomen verkoop ervan;
- Dat in de vergunning is bepaald dat de tijdelijke bewoner gedurende de looptijd van de vergunning is vrijgesteld van de plicht een huisvestingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening te bezitten om de woning te mogen betrekken;
- Dat huurder/bewoner de onder a bedoelde woonruimte van verhuurder wenst te huren;
- Dat op deze huurovereenkomst van toepassing is het bepaalde in artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet.
- Dat partijen zijn overeengekomen dat op deze huurovereenkomst de artikelen 206 lid 3, 216 lid 3, 230, 232, 242, 247, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

Komen het volgende overeen:

- Het gehuurde adres**
Adres : _____ Post code/stad : _____ te _____
- Duur van de huurovereenkomst (max. 2 jaar) o.b.v. de Leegstandswet**
 - Begin datum: _____ Einddatum Overeenkomst : _____
 - Beëindiging van de Huurovereenkomst is niet toegestaan door huurder binnen : _____
 - Beëindiging van de Huurovereenkomst is niet toegestaan door verhuurder binnen : _____
- Betaal verplichtingen**
Eerste betaald periode van _____ tot en met _____ = _____
Betaling moet vooruit altijd vóór de eerste dag van de maand _____

Basis Huurprijs:	Betaalperiode:
Stoffering / Meubilering / Inbouw apparatuur:	Waarborgsom:
Voorschot zaken zoals in 1.3 vermeld:	
Service Kosten / VVE:	Totale huur per maand:
	:
Elektriciteit	Internet
Gas	Service Kosten
Water	
TV	

2. OBJECT VAN DE HUUROVEREENKOMST

- Verhuur/Huur**
Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, het gehuurde als bedoeld in artikel 1.4 voor de in artikel 1.5 omschreven duur en de in artikel 1.6 genoemde betalingsverplichting en overigens met inachtneming van de navolgende bepalingen.
- Algemene Bepalingen**
Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Huurovereenkomst" (Model Pararius d.d. 9 augustus 2016), hierna te noemen de "Algemene Bepalingen". Deze Algemene Bepalingen maken deel uit van en vormen één geheel met deze huurovereenkomst. Bij strijd tussen de Algemene Bepalingen en deze huurovereenkomst prevaleert deze huurovereenkomst.
- Stoffering/Meubilering/Overige Inventaris/Interne afwerking**
In de verhuur en huur is (indien en voor zover aanwezig) tevens begrepen de in het gehuurde aanwezige stoffering, meubilering, overige inventaris en interne afwerking. Met interne afwerking wordt bedoeld de voor rekening van huurder komende wand- en plafondafwerking, zoals het schilderwerk daarvan. Voor het gebruik hiervan is huurder een afzonderlijke, in artikel 1.6b gespecificeerde vergoeding verschuldigd.
- Inventarislijst/Staat van Onderhoud**

Een inventarislijst van de in het gehuurde aanwezige stoffering, meubilering en overige inventaris, alsmede een beschrijving van (onder meer) de staat van onderhoud van het gehuurde bij aanvang van de huur, zullen worden opgemaakt op de wijze, zoals is omschreven in artikel 2.3 e.v. Algemene Bepalingen.

2.5 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door de huurder en leden van zijn/haar gezin dan wel, indien huurder huurt ten behoeve van zijn werknemer, door de bewoner en leden van zijn/haar gezin. Gasten zijn toegestaan (max 4 dagen) anders toestemming nodig.

2.6 Bewoner

Indien de in artikel 1.2 genoemde huurder huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 genoemde bewoner, heeft het vermelden van de in artikel 1.3 genoemde bewoner te gelden als toestemming van verhuurder als bedoeld in artikel 3.22 Algemene Bepalingen.

Huurder verbindt zich de bewoner te informeren aangaande de inhoud van deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen. Huurder staat ervoor in dat de bewoner de voor huurder uit de huurovereenkomst en algemene bepalingen voortvloeiende verplichtingen – voor zover deze het gebruik van het gehuurde betreffen - naleeft als ware de bewoner zelf huurder.

Huurder is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de tijdige en correcte nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst en verklaart als eigen verplichtingen te zullen aanvaarden en naleven, alle door huurder aan bewoner gedelegeerde handelingen en door bewoner namens huurder aan verhuurder gedane toezeggingen.

3. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

3.1 Maximale duur van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt conform het bepaalde in artikel 16 lid 7 en artikel 15 lid 7 Leegstandwet van rechtswege, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, uiterlijk op de datum dat de in de considerans onder c genoemde vergunning van Burgemeester en Wethouders, al dan niet na verlenging daarvan, haar geldigheid verliest.

3.2 Tussentijdse opzegging en beëindiging van de overeenkomst

Verhuurder en huurder kunnen de huurovereenkomst vóór het einde van de geldigheidsduur van de vergunning opzeggen. Tussentijdse opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Verhuurder kan de huurovereenkomst niet eerder beëindigen dan na verloop van maanden. De opzegtermijn van de verhuurder is drie volle kalendermaanden. De opzegtermijn van de huurder is één volle kalendermaand.

Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst te allen tijde met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

3.3 Kennisgeving aan makelaar

Wanneer huurder en/of verhuurder de huurovereenkomst opzegt, zullen zij tegelijkertijd de Makelaar(s) zoals in deze Huurovereenkomst op de hoogte stellen middels de volgende link: www.therentalshop.nl/cancellation-form. Indien dit niet is gedaan zal er een boete zijn van € 540,- excl. BTW. De eigenaar moet door huurder ook altijd worden geïnformeerd. U zult een kopie ontvangen per mail, deze kopie kunt u ook doorsturen naar de eigenaar.

3.4 Ontruiming

Huurder verbindt zich hierbij uitdrukkelijk om het gehuurde aan het einde van de huurperiode met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder. Indien huurder niet gedeeltelijk of volledig aan voldoet is er een boete van € 350,- per dag van toepassing met een maximum van € 50.000,-. Indien er een verlies aan huur / koopprijs is of als er verdere kosten moeten worden gemaakt door de makelaar worden deze hierboven op gerekend.

4. BETALINGEN BIJ AANVANG HUUROVEREENKOMST

Huurder is verplicht om uiterlijk 10 dagen na de ondertekening van deze huurovereenkomst doch altijd voor de overhandiging aan hem van de sleutels van het gehuurde de totale huursom voor de eerste betaalperiode en de waarborgsom te voldoen.

Huurder is gehouden de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom - hetzij in contanten hetzij door overschrijving – te voldoen op de bankrekening van de makelaar van verhuurder (zie artikel 7.1).

Na ontvangst daarvan zal de makelaar de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom terstond aan verhuurder of diens makelaar doorbetalen, na verrekening met de door huurder aan zijn makelaar verschuldigde kosten.

Het gehuurde wordt door verhuurder eerst aan huurder ter beschikking gesteld nadat de in artikel 4.1 genoemde betaling is ontvangen en deze huurovereenkomst is ondertekend door beide partijen.

5. INDEXERING

De in artikel 1.6a genoemde huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000 = 100), op de meest recente tijdsbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst, één jaar na de in artikel 1.5a genoemde ingangsdatum.

De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan die van het voorafgaande jaar.

De verhuurder is verplicht de huurder schriftelijk van de indexering in kennis te stellen minimaal één maand voor de datum, waarop ingevolge artikel 5.1 een huurverhoging ingaat.

6. BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

Naast de ter beschikking stelling van het gehuurde en de daarin aanwezige roerende zaken, zullen door of vanwege verhuurder de leveringen en diensten genoemd in de artikelen 1.3 worden verricht c.q. verleend, een en ander conform het aan deze huurovereenkomst gehechte overzicht.

De door huurder betaalde voorschotten als bedoeld in artikel 1.3 zullen periodiek, alsmede na het einde van de huurovereenkomst, verrekend worden op basis van de werkelijke kosten.

Indien door verhuurder feitelijk leveringen en diensten worden geleverd aan huurder die niet in de huurovereenkomst zijn genoemd, worden partijen geacht te zijn overeengekomen dat deze leveringen en diensten om niet worden geleverd.

7. BEMIDDELING

Deze huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van _____ optredend in opdracht van huurder en _____ optredend in opdracht van verhuurder volgens hun respectieve voorwaarden en tarieven, welke tevoren aan partijen zijn bekendgemaakt

Partijen zullen de makelaar(s) nimmer aansprakelijk houden, indien de andere partij bij deze huurovereenkomst tekortschiet in de nakoming van enige daaruit voortvloeiende verplichting. Dit huurcontract is opgemaakt onder de voorwaarden en verzoek van Huurder en Verhuurder.

De huurder(s) hebben de makelaar opdracht tot aanhuur gegeven met alle courtage(s) en kosten van toepassing.

De eigenaar heeft verzocht om de services van The Rental Shop te gebruiken zoals: Onderhouds Verzoek & Huur opzegging. Hier zijn kosten aan verbonden.

The Rental Shop werkt in hoofdpdracht van 1 partij.

8. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verhuurder heeft aan huurder bij de ondertekening van deze overeenkomst overhandigd een afschrift van een op het gehuurde betrekking hebbend document betreffende de energieprestatie als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen overhandigd. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst dit document te hebben ontvangen. Indien huurder geen document van heeft is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar dit te overhandigen naar de huurder. Bekijk: www.zoekuwenergielabel.nl en www.energielabelvoorwoningen.nl

9. CV ONDERHOUD

Geregeld tussen huurder en eigenaar.

10. BIJZONDERE BEPALINGEN (LEEGSTANDWET)

Hieronder volgen verkort aangeduide regelingen, waarvan de meeste ook zijn opgenomen in de Algemene Bepalingen en daarin nader zijn uitgewerkt.

- 11.1 Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich een inventarislijst en een opnamerapport met beschrijving van het gehuurde te dateren en voor akkoord te tekenen. De inventarislijst en het opnamerapport zullen deel uitmaken van deze huurovereenkomst.
- 11.2 Veranderingen aan het gehuurde zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd. Het is daarbij ook niet bekend of in deze woning wel of geen asbest is, alle schade die uit de renovaties voortvloeit worden verhaald bij huurder.
- 11.3 Het is niet toegestaan huisdieren te houden in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 11.4 Het is huurder verboden zijn geluid- c.q. beeldinstallatie en/of muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren door burens.
- 11.5 Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuuren of in gebruik te geven aan derden. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd.
- 11.6 Alle eventuele beschadigingen aan het gehuurde of daarin aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder terstond gemeld te worden aan verhuurder.
- 11.7 Huurder is verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging aan potentiële kopers of nieuwe gebruikers van het gehuurde. Verhuurder zal eventuele bezichtigingen van te voren aankondigen en in overleg met huurder plannen. Tevens zal huurder het aanbrenge van verkoop- of verhuuraankondigingen gedogen.
- 11.8 Het is mogelijk contact op te nemen met huurcommissie etc. i.v.m. het appartement en de huurdersrechten.
- 11.9 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres mededelen, zich uitschrijven uit de Gemeentelijke Basisadministratie en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning op te zeggen bij de gemeente.
- 11.10 Voor het einde van de huur zal het gehuurde geïnspecteerd worden door beide partijen. Het gehuurde dient door huurder opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin deze aanvaard is, zoals is vastgelegd in de aan deze huurovereenkomst gehechte woningomschrijving en inventarislijst. Indien huurder het gehuurde niet naar behoren en schoon heeft opgeleverd, zal verhuurder het gehuurde professioneel laten schoon maken en/of repareren en de kosten daarvan bij huurder in rekening brengen (minimum van € 187,50).
- 10.11 Bij het houden, kweken, verkopen, gebruiken, maken van (soft)drugs wordt het huurcontract direct opgezegd en zal huurder de woning verlaten, eigenaar / manager de toegang verschaffen en wordt huurder voor alle kosten aansprakelijk gesteld met een minimum van € 14.500,- excl. BTW. Controles kunnen in de woning plaatsvinden met een meldingsperiode van 3 uur.
- 10.12 Te late betalingen (na de 1e van de maand) staat een boete op van € 75,- als basis bedrag of 10% (wat hoger uitvalt) plus € 35,- per dag te laat dat het ontvangen is aan The Rental Shop.
- BIJZONDERE BEPALINGEN M.B.T. DE LEEGSTANDSWET**
- 10.13 Huurder verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de voorgenomen verkoop door verhuurder van het gehuurde en met zijn rechtspositie als gevolg van deze verhuur op grond van een vergunning Leegstandswet. Huurder verklaart voorts zijn volledige medewerking te zullen verlenen aan de voorgenomen verkoop van het gehuurde, onder meer door bezichtigingen met potentiële kopers toe te laten en het gehuurde in presentabele staat te houden tijdens bezichtigingen.
- 10.14 Bij de uitoefening van hun rechten zullen huurder en verhuurder rekening houden met de omstandigheid dat verhuurder voornemens is het gehuurde te verkopen zonder aanspraken van gebruikers of huurders.
- 10.15 Artikelen 206 lid 3, 216 lid 3, 230, 232, 242, 247, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst.11. **OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN**

Hieronder volgen verkort aangeduide regelingen, waarvan de meeste ook zijn opgenomen in de Algemene Bepalingen en daarin nader zijn uitgewerkt.

Als de huurder bepaalde zaken in dit contract breekt, eventueel na waarschuwing, zoals; Storend overlast, te late betalingen, drugs, overtredingen van het Nederlands Wetboek in of betreffende de woning gaat huurder ermee akkoord dat het contract direct kan worden stopgezet en de sleutels op kosten van huurder kunnen worden ontvangen. Indien huurder hieraan niet meewerkt zullen er kosten zijn van € 1000,- en € 60,- per dag die door huurder/gebruikers betaald moeten worden. Indien huurder niet meer (vast) in de woning woont, in hechtenis is genomen voor 4 dagen of langer, failliet is verklaard of faillissement heeft aangevraagd is huurder akkoord dat de huur eenzijdig kan worden opgezegd en de sleutels kunnen worden vervangen.

11. AFWIJKINGEN VAN DE ALGEMENE BEPALINGEN: Naast de Algemene Bepalingen gelden tussen huurder en verhuurder nog de volgende bepalingen:

Lessor |

Lessee |

Date:

Date:

Place:

Place:

Bijlagen:

- Kopie paspoort huurder/bewoner, algemene voorwaarden, (voor)inspectie rapport.